

# HUISHOUDELIJK REGLEMENT

## VERENIGING VAN EIGENAARS WOONWIJK 't SOPERSE BOS te Vinkel

---

Het huishoudelijk reglement (HR) is bedoeld om de onderlinge belangen van appartementseigenaren van 't Soperse Bos optimaal te waarborgen en is een aanvulling op de in de gemeente geldende Algemeen Plaatselijke Verordening (APV), de akte van splitsing en het Bestemmingsplan/Omgevingsplan.

De wijk, 't Soperse Bos, bestaat uit: Fresia, Geranium en Hyacinth. Als basis voor dit reglement geldt de akte van splitsing, zoals geldig bij de stemming over dit huishoudelijk reglement en zoals vastgesteld in de vergadering van eigenaars.

In dit huishoudelijk reglement zijn t.a.v. landelijke regelgeving, strengere regels opgenomen voor o.a. het kappen van bomen en bebouwing op het perceel.

### **Artikel 1. Definities**

1. **Vereniging van Eigenaars Woonwijk 't Soperse Bos te Vinkel:** (Verder aangeduid als VvE). De vereniging heeft ten doel het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de appartementseigenaren.
2. **Akte van Splitsing:** (Ook wel de splitsingsakte genoemd, verder aangeduid als AvS) De notariële akte d.d. 29 december 2016 met nummer: 2014.002489.01/MRO/LPE waarbij de Fresia, Geranium en Hyacinth zijn opgesplitst overeenkomstig de splitsingstekening "Nuland Woonwijk 't Soperse Bos" (Definitieve versie d.d. 29 december 2016).
3. **Eigenaar:** hieronder wordt verstaan de gerechtigde tot een appartementsrecht als bedoeld in artikel 5:106 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek.
4. **Gemeenschappelijke gedeelten:** die perceel gedeelten die volgens de akte van splitsing en de splitsingstekening niet bestemd zijn of worden bestemd om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt. Bijvoorbeeld: de wegen en de bermen.
5. **Gemeenschappelijke zaken:** alle zaken welke bestemd zijn of worden bestemd om door eigenaar(s) en/of gebruiker(s) gebruikt te worden, voor zover deze niet zijn aan te merken als gemeenschappelijke gedeelten. Bijvoorbeeld: de slagboom, het brievenbusgebouw incl. brievenbussen, gemeenschappelijke verlichting en buurthuis 't Soperse door de VvE aangeschafte gereedschappen en machines, printers en computers.
6. **Privégedeelte:** het gedeelte of de gedeelten van het perceel dat volgens de akte van splitsing en de splitsingstekening bestemd is/zijn of worden bestemd om als afzonderlijk deel te worden gebruikt.
7. **Gebruiker:** degene die het gebruik heeft als bedoeld in artikel 5:120 van het Burgerlijk Wetboek.
8. **Wijk:** bevat alles binnen de buitengrenzen van 't Soperse Bos en zoals aangegeven op de splitsingstekening.
9. **Adviesraad:** de door de vergadering van eigenaars benoemde commissie bestaande uit eigenaars.
10. **Vergadering van eigenaars:** de vergadering van eigenaars is het belangrijkste orgaan van de VvE en zoals de naam al doet vermoeden, bestaat uit eigenaars en/of gemachtigde.
11. **Algemene Plaatselijke Verordening:** in de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) staan regels van de gemeente over de openbare orde en veiligheid.

# HUISHOUDELIJK REGLEMENT

## VERENIGING VAN EIGENAARS WOONWIJK 't SOPERSE BOS te Vinkel

---

### **Artikel 2. Algemene bepalingen en gedragsregels**

1. De eigenaar(s), alle huisgenoten, en ook zijn bezoeker(s) en/of gebruiker(s), dienen zich in de wijk fatsoenlijk te gedragen en al datgene na te laten wat bij derden aanleiding kan geven tot gevaar, aanstoot en/of overlast.
2. De eigenaar(s) is verantwoordelijk voor het gedrag en kan aansprakelijk worden gesteld voor alle eventueel veroorzaakte schade, die door hem, zijn huisgenoten en/of gebruiker(s) worden toegebracht aan derden en/of diens eigendommen.
3. Buiten het privégedeelte moeten gezelschapsdieren op 't Soperse Bos altijd aangelijnd zijn. Tevens dient de begeleider van het dier de uitwerpselen meteen te verwijderen.
4. Het is verboden op 't Soperse Bos bedrijfsmatig artikelen c.q. goederen of diensten te verkopen, te colporteren of daaromtrent reclame te maken.
5. Een aan huis gebonden beroep/eenmansbedrijf is uitsluitend toegestaan conform onderstaande regels uit artikel 4.4.3 van het vigerende Bestemmingsplan/Omgevingsplan:
  - een aan huis gebonden beroep mag worden uitgeoefend in de woning of in een bijbehorend bouwwerk;
  - het betreft maximaal 60 m<sup>2</sup> van de vloeroppervlakte van de woning;
  - de woonfunctie blijft in overwegende mate gehandhaafd en de verschijningsvorm als woning wordt niet wezenlijk aangetast;
  - degene die de activiteiten uitvoert is tevens de eigenaar en/of gebruiker van het appartementsrecht;
  - het gebruik mag geen (ernstige of onevenredige) hinder opleveren voor de omgeving en geen afbreuk doen aan de omgeving;
  - parkeren ten behoeve van de aan huis gebonden activiteiten dient te gebeuren buiten het terrein van 't Soperse Bos. Dit om verkeershinder op 't Soperse Bos te voorkomen;
  - er vindt geen detailhandel plaats, met uitzondering van aan activiteiten inherente en ondergeschikte detailhandel.
6. Het is niet toegestaan om in de wijk aankondigingen zoals affiches aan te brengen, anders dan op het prikbord bij de brievenbussen of achter uw ramen thuis. Het plaatsen van gevelreclame of een reclamebord voor uw bedrijf is niet toegestaan.
7. Iedere eigenaar en/of gebruiker is verplicht om het terrein rondom zijn of haar woning op een behoorlijke wijze tot tuin in te richten en ingericht te houden. Men is verplicht ervoor te zorgen dat het natuurlijk aanzien van 't Soperse Bos gehandhaafd blijft.
8. Eigenaar(s) en/of gebruiker(s) mogen zonder toestemming van de vergadering van eigenaars geen veranderingen aanbrengen in de gemeenschappelijke gedeelten of gemeenschappelijke zaken, ook als deze zich op privéterrein bevinden! Bijvoorbeeld: de wegen, de bermen, lantaarnpalen, brandkranen, elektrakasten.
9. Om te komen en te gaan naar het privégedeelte is het toegestaan om naast een voetpad ook twee opritten, van elk maximaal 3 meter breed in het gemeenschappelijke deel van de VvE - de wegberm te realiseren. Dit in overleg met het VvE bestuur van de vereniging. Het parkeren van voertuigen is ook op het gerealiseerde gedeelte in de gemeenschappelijke berm niet toegestaan.
10. Per privégedeelte zijn slechts het aantal personenauto's toegestaan, waarvoor op het privégedeelte daarvoor parkeerplaatsen zijn ingericht. Overige motorvoertuigen met vier of meer wielen dienen op de een daartoe bestemd parkeerterrein te worden geparkeerd.
11. Volgens artikel 7.1.a uit het vigerende Bestemmingsplan/Omgevingsplan is het niet toegestaan om gronden te gebruiken voor het plaatsen van een aan het oorspronkelijke verkeer onttrokken voertuig. Hiermee wordt o.a. bedoeld de stalling van bijvoorbeeld een caravan, camper, aanhanger of (sloop)auto.

# HUISHOUDELIJK REGLEMENT

## VERENIGING VAN EIGENAARS WOONWIJK 't SOPERSE BOS te Vinkel

---

12. Partytanten zijn toegestaan in de periode van 1 april tot 1 november. Buiten die periode mag een partytent uitsluitend geplaatst worden voor incidenteel gebruik.
13. Het is niet toegestaan om afval anders te plaatsen dan in een daarvoor bestemde container. Voor de afvoer van het huishoudelijk afval geldt de gemeentelijke regelgeving. Vuil- of groencontainers mogen op zijn vroegst één dag voor lediging op de daarvoor bestemde containerplaats geplaatst worden en moeten uiterlijk één dag na lediging verwijderd zijn van de containerplaats. Het is niet toegestaan om afval in andermans klikeo of naast de ondergrondse gemeenschappelijke containers te plaatsen.
14. Een eigenaar zorgt ervoor dat de gebruiker van zijn privégedeelte op de hoogte is van de inhoud van de akte van splitsing en dit huishoudelijk reglement. Hiervoor wordt verwezen naar artikel 24 akte van splitsing de dato; 29 december 2016 met nummer: 2014.002489.01/MRO/LPE
15. Een eigenaar kan zijn privégedeelte met inbegrip van de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken en rechten aan een ander in gebruik geven. Middels een getekende gebruikersverklaring moet een eigenaar dit onverwijld bij het bestuur kenbaar maken. Zie de website van 't Soperse Bos ([www.sopersebos.nl](http://www.sopersebos.nl)) of het digitaal portaal van de VvE beheerder voor een gebruikersverklaring. Zie AvS artikel 24.1.

### **Artikel 3. Bomen en het kappen van bomen**

Voor het kappen van bomen is eerst/vooraf toestemming(kapvergunning) vanuit de VvE noodzakelijk. De vergunningaanvraag is aan een appartementseigenaren of erfpachter voorbehouden en dient te worden aangevraagd bij het bestuur. Een kapvergunning kan worden verleend door het bestuur, enkel na samenspraak met een onafhankelijke boomdeskundige. Een goedgekeurde kapvergunning is slechts 6 maanden geldig. Het is mogelijk om voorafgaand aan deze vergunningsaanvraag de ingestelde bomendeskundige van de VvE te raadplegen. Het is de boomdeskundige verboden om bomen op 't Soperse Bos te kappen.

Daarnaast is op 't Soperse Bos ook de "Verordening Bomen, Water en Groen 's-Hertogenbosch 2021" en het Bestemmingsplan/Omgevingsplan van toepassing. U dient uw kapaanvraag te allen tijde bij de gemeente 's-Hertogenbosch te toetsen op een eventuele noodzakelijke omgevingsvergunning van de gemeente 's-Hertogenbosch.

Een kapvergunning van de VvE is nodig voor de kap van alle bomen of beeldbepalende coniferen met een stamomtrek van meer dan 30 cm, gemeten vanaf maaiveld op een hoogte van 1,30 meter. Onder kappen wordt verstaan, het meer dan 20% wegnemen van volume van de boom. Bij snoeien of kandelaberen dient minimaal 1 meter van de takken te blijven staan. Kandelaberen mag alleen worden uitgevoerd door of onder toezicht van een deskundige. Een kapvergunning wordt verleend zonder herplantplicht indien het een boom betreft die niet op de bomenlijst van het Soperse Bos staat. De bomenlijst is verkrijgbaar bij het bestuur van de VvE en staat op de website van 't Soperse Bos.

Kapvergunning, eventueel met herplantplicht kan verleend worden indien:

- a. de boom dood is;
- b. de boom door ziekte een gevaarlijke situatie creëert;
- c. de boom in zijn groei wordt beperkt door de aanwezigheid van een andere boom;
- d. de boom een reeds bestaand bouwwerk bedreigt;
- e. de boom het uitvoeren van een vanuit overheidswegen afgegeven bouw en/of omgevingsvergunning voor het hoofdgebouw (de woning) of vergunningsvrije aanbouw aan het hoofdgebouw onmogelijk maakt.

Het kappen van een boom mag alleen gedaan worden in de periode van 1 oktober tot en met 31 maart.

# HUISHOUDELIJK REGLEMENT

## VERENIGING VAN EIGENAARS WOONWIJK 't SOPERSE BOS te Vinkel

---

### Eisen boom herplantplicht:

- a. stamomtrek van minimaal 20 cm, gemeten vanaf maaiveld op een hoogte van 1,30 meter;
- b. moet minimaal 15 jaar levensvatbaar zijn en blijven staan, anders dient er opnieuw een boom herplant te worden;
- c. het dient een boom te zijn uit de zogenaamde Soperse Bos bomenlijst. De Soperse Bos bomenlijst is ook verkrijgbaar bij het bestuur en staat op de website van 't Soperse Bos;
- d. het VvE bestuur kan afwijken van de verplichte herplantplicht nadat de door de VvE ingeschakelde boomdeskundige hieromtrent positief heeft geadviseerd;
- e. dient binnen drie maanden na kap van de oorspronkelijke boom gepland te worden;
- f. de nieuwe boom/bomen dienen op eigen terrein herplant te worden;
- g. de nieuwe boom dient na plaatsing goedgekeurd te worden door het VvE bestuur.

De boete voor illegaal kappen van een boom bedraagt € 4.000, = en een herplantplicht per gekapte boom op dezelfde plaats waar illegaal een boom gekapt is.

### **Artikel 4. Veiligheid op het terrein**

1. Op 't Soperse Bos is de "Wegenverkeerswet 1994" van toepassing.
2. Het Soperse Bos is een (woon)erf gebied, onder ander zijn van toepassing:
  - op het terrein van het Soperse Bos mag niet harder worden gereden dan 15 km per uur;
  - het parkeren van (motor)voertuigen op de wegen en/of in de wegbermen is verboden;
  - alle bestuurders van rechts hebben voorrang.
3. De ingang, het brievenbusgebouw en de slagboom worden bewaakt met camera's. Bij calamiteiten of vernieling kan én mag uitsluitend het bestuur deze camerabeelden uitlezen en aangifte doen bij de politie. Camerabeelden worden bewaard en eventueel beschikbaar gesteld volgens de door de overheid bepaalde richtlijnen.
4. Het terrein is afgesloten met een slagboom. Deze is het gehele jaar 24 uur per dag in werking. Bij het uitrijden opent de slagboom automatisch tussen 6.00 en 21.00 uur (zomertijd). Door de VvE worden per privégedeelte maximaal 2 slagboompassen verstrekt aan de eigenaar om de slagboom te kunnen bedienen. Bij verlies of beschadiging kan een nieuwe slagboompas tegen betaling van € 20, = worden verkregen. Bij verkoop van het appartementsrecht dient u de slagboompassen aan de nieuwe eigenaar door te geven. Het is daarnaast ook mogelijk om de slagboom op afstand te openen. Om rechtstreeks naar de slagboom te bellen kunnen er maximaal twee vaste of mobiele telefoonnummers bij het bestuur geregistreerd worden. Voor gebruikers geldt dat zij hiervoor toestemming dienen te vragen aan de eigenaar. De eigenaar dient dit vervolgens aan te vragen bij het secretariaat van de VvE. Voor iedere wijziging van het telefoonnummer zal vooraf € 5, = administratiekosten moeten worden voldaan aan de VvE. Zie de website van 't Soperse Bos ([www.sopersebos.nl](http://www.sopersebos.nl)) of het digitaal portaal van de VvE beheerder, voor een aanvraagformulier "slagboom/telefoon".
5. Wanneer personen op het terrein, voor het afleveren van goederen of voor levering van diensten moeten zijn dan heeft diegene die hiertoe de toegang gegeven heeft een inspanningsverplichting dat dit op de juiste en ordentelijke wijze worden bezorgd of afgeleverd en dat men erop toeziet dat leveringsdiensten het park weer netjes kunnen verlaten.
6. Bij overtredingen en/of het plegen van misdrijven (bijvoorbeeld diefstal, gebruik van en handel in verdovende middelen, vandalisme en geweldpleging) wordt altijd aangifte gedaan bij de politie.

# HUISHOUDELIJK REGLEMENT

## VERENIGING VAN EIGENAARS WOONWIJK 't SOPERSE BOS te Vinkel

---

7. Voertuigen met totaalgewicht hoger dan 30 ton en langer dan 8 meter zijn niet toegestaan, dit gezien de wegen en bochten op 't Soperse Bos hierop niet zijn berekend, tenzij anders aangegeven middels verkeersbord(en) aan het begin van de woonwijk. Ontheffing kan uitsluitend middels schriftelijke goedkeuring door het VvE bestuur verleend worden. Leggen van rijplaten voor zwaarder vrachtverkeer in de bochten en elders op onze wegen is verplicht. Dit te allen tijde in overleg met het bestuur. Rijplaten ten behoeve van bescherming van de wegen op 't Soperse Bos zijn kosteloos verkrijgbaar bij het VvE bestuur en enkel te gebruiken op de dagen van zwaar transport. Onder zwaarder vrachtverkeer wordt verstaan: voertuigen langer dan 8 meter, voertuigen zwaarder dan 30 ton, tractoren met aanhanger, betonwagens en hijsvoertuigen. Personenauto's of busjes met aanhanger vallen niet onder bovengenoemde regeling.
8. In de privégedeelten mogen, anders dan voor regulier privégebruik, geen brandgevaarlijke of ontplofbare stoffen worden opgeslagen.
9. Het incidenteel gebruik van barbecues, vuurkorven en andere buitenkachels is toegestaan, mits daarbij de grootst mogelijke voorzichtigheid en de benodigde brand en veiligheidsvoorzieningen in acht worden genomen en géén overlast van schadelijke of hinderlijke rook/geuren voor de leefomgeving wordt veroorzaakt. U dient zich tevens te houden aan de wettelijke regelgeving en richtlijnen. Wanneer de wettelijke regelgeving strenger is of wordt dan dit HR, conformeert 't Soperse Bos zich aan de wettelijke regelgeving en richtlijnen.
10. Het gebruik van kachels en verwarmingsmiddelen die niet gestookt worden op gas of elektriciteit zijn niet toegestaan, tenzij ze voldoen aan de volgende regels:
  - a. het Bouwbesluit/Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl);
  - b. de grootst mogelijke voorzichtigheid en de benodigde brand en veiligheidsvoorzieningen dienen in acht genomen te worden en er mag géén overlast van schadelijke of hinderlijke rook/geuren voor de leefomgeving worden veroorzaakt;
  - c. stook niet als het mistig is of als de rook laag blijft hangen;
  - d. stook VEILIG;
  - e. stook uitsluitend met schoon en gedroogd hout;
  - f. stook niet te veel hout tegelijkertijd;
  - g. zorg dat de capaciteit van de kachel afgestemd is op de inhoud van de woning;
  - h. zorg dat de te verwarmen ruimte goed wordt geventileerd;
  - i. laat uw schoorsteen voor een goede verbranding jaarlijks schoonmaken door een erkende schoorsteenveger.

### **Artikel 5. Nutsvoorzieningen**

1. De eigenaar is verplicht medewerking te verlenen aan toegang tot zijn privégedeelte als dit noodzakelijk is voor het verrichten van werkzaamheden aan gemeenschappelijke zaken zoals bijvoorbeeld (kabels of, de waterleidingen en het riool), in eigendom van derden. De noodzaak is ter beoordeling van het bestuur van de VvE. Eventuele schade die daaruit voortvloeit, wordt door de veroorzaker hersteld en/of door de VvE vergoed. Het staat de VvE vrij om kosten te verhalen.
2. 't Soperse Bos bevindt zich binnen de beschermingszone van een grondwaterbeschermingsgebied. Een regenwaterafvoer mag niet op het rioolnet aangesloten worden. Afvoer van regenwater moet middels infiltratie in de bodem. Bestaande regenwaterafvoeraansluitingen op het riool dienen afgekoppeld te worden.
3. Het is verboden in grondwater beschermingsgebieden te werken of handelingen te verrichten waardoor warmte aan grondwater wordt onttrokken of toegevoegd, waaronder in ieder geval wordt begrepen het in exploitatie nemen of het hebben van een bodem energiesysteem.

# HUISHOUDELIJK REGLEMENT

## VERENIGING VAN EIGENAARS WOONWIJK 't SOPERSE BOS te Vinkel

### Artikel 6. Bouwen op 't Soperse Bos

Voor elke sloop- en bouwactiviteit is een vergunning van de gemeente en/of provincie(overheid) noodzakelijk tenzij in wet- en bouwregelgeving van uit de overheid wordt aangegeven dat dat niet het geval behoeft te zijn.

Check **altijd** bij de gemeente of uw bouwplan past in het bestemmingsplan/omgevingsplan.

Enkele door de overheid bepaalde regels uit het vigerende bestemmingsplan/omgevingsplan:

- de maximale oppervlakte van het hoofdgebouw (de woning) is 82,5 m<sup>2</sup>. De goothoogte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 3,5 meter en de bouwhoogte bedraagt maximaal 8 meter;
- de onderlinge afstand tussen de woningen (het hoofdgebouw) mag niet minder dan 8 meter bedragen;
- de minimale afstand tussen het hoofdgebouw, en de bouwperceelgrens bedraagt 3 meter;
- de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt 1 meter voor zover gelegen voor de voorgevellijn;
- de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt 2 meter voor zover gelegen achter de voorgevellijn;
- in afwijking van het vigerende bestemmingsplan is met een verkregen gemeentelijke omgevingsvergunning in het voorerfgebied toegestaan: een haag bestaande uit houten palen met daartussen betongaas en bekleed met Hedera (maximale hoogte is 2 meter);
- het al dan niet vergunningsvrij (ver)bouwen in het achtererfgebied (1 meter achter voorgevellijn) is toegestaan mits voldaan aan regelgeving van de overheid;
- het al dan niet vergunningsvrij (ver)bouwen in het voorerfgebied is niet toegestaan zonder omgevingsvergunning van de overheid;
- het al dan niet vergunningsvrij (ver)bouwen is niet toegestaan indien op het perceel een bouwwerk aanwezig is welke niet voldoet aan wet- en/of regelgeving;
- de bouwhoogte van (overige) bouwwerken, geen gebouwen of erfafscheiding zijnde, bedraagt maximaal 3 meter;
- het bouwperceel mag niet voor meer dan 40% worden verhard.

Het zogenaamde vergunningsvrij bouwen van bijvoorbeeld een aanbouw, schuur, carport, garage overkapping, speeltoestel, tuinmeubilair, dakkapel toetst u aan de door de overheid gestelde regels: bijlage 2 van het Besluit Omgevingsrecht (Bor).

Naast bouwregelgeving vanuit gemeente en/of provincie heeft de VvE strengere bouwregelgeving in het huishoudelijk reglement met betrekking tot het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken vastgelegd. Een appartementseigenaar dient zich ook aan deze **strengere bouwregels** uit dit HR te houden.

De door de VvE bepaalde strengere bouwregelgeving:

- a) de gevels van gebouwen dienen een houten uitstraling te hebben;
- b) een stenen borstwering van maximaal 80 cm hoogte is toegestaan.

De gemeente 's-Hertogenbosch is bepalend inzake bepaling van de voorerfgebieden.

Handhavingsverzoeken

Op het privégedeelte mag geen andere bebouwing aanwezig zijn als door wetgeving en de strengere regelgeving vanuit de VvE is toegestaan.

Indien er op een perceel een bouwwerk aangetroffen wordt dat niet met de juiste vergunningen en/of bouwregelgeving is gebouwd staat het bestuur van de VvE vrij om, naast het hanteren van alle middelen die ze hieromtrent aangereikt gekregen heeft binnen de regelgeving van de VvE, ook een handhavingsverzoek in te dienen bij de gemeente 's-Hertogenbosch.

Eventuele noodzakelijke gemeentelijke bouwvergunning en/of ambtelijke beoordeling voor het al dan niet vergunningsvrij bouwen dient u, op verzoek aan het bestuur te kunnen overleggen.

Conform artikel 9 lid 3.b is het bestuur gerechtigd om een boete op te leggen in geval er voor een bouwwerk geen vergunning/toestemming is afgegeven of niet gebouwd is volgens regelgeving.

# HUISHOUDELIJK REGLEMENT

## VERENIGING VAN EIGENAARS WOONWIJK 't SOPERSE BOS te Vinkel

---

### Artikel 7. Adviesraad

De vergadering van eigenaars is bevoegd een adviesraad in te stellen.

#### Taken en adviezen:

- de adviesraad van de VvE heeft enkel als doel om het VvE bestuur, de VvE beheerder en de vergadering van eigenaars te adviseren;
- de adviesraad geeft onder andere advies inzake het bestuursbeleid en op de algemene gang van zaken in de vereniging. Voorts adviseert de adviesraad de VvE beheerder en de vergadering van eigenaars zo dikwijls dit wordt verlangd of de adviesraad dit wenselijk oordeelt. De adviesraad kan dus gevraagd en ongevraagd advies geven;
- de adviesraad stelt schriftelijke adviezen op voor het VvE bestuur, de VvE beheerder en de vergadering van eigenaars;
- adviezen die door de adviesraad worden verstrekt, worden in beginsel beschikbaar gesteld aan alle VvE Leden, tenzij ze vertrouwelijke informatie bevatten in het kader van de AVG;
- de adviesraad is op de hoogte van de volgende zaken:
  - beheer en testen van de transponder voor de slagboom;
  - sleutelbeheer;
  - beheer van de gebouwen die eigendom in eigendom van de VvE en het veld natuurcompensatie;
  - materiaalbeheer en gereedschappen in eigendom zijn van de VvE;
  - het archief van de VvE (papier/digitaal).

#### Benoeming en samenstelling:

- middels een schriftelijke stemming worden nieuwe leden van de adviesraad tijdens een vergadering van eigenaars gekozen. Kandidaat leden dienen zich 3 dagen voor deze vergadering aan te melden bij het VvE bestuur, de VvE beheerder of de adviesraad;
- een aspirant-lid van de adviesraad meldt zich aan bij de adviesraad en mag bij de adviesraad vergaderingen aanwezig zijn;
- de adviesraad wordt gevormd uit maximaal vijf leden;
- de adviesraad benoemt uit zijn midden een voorzitter, vicevoorzitter en een secretaris. De voorzitter leidt de vergaderingen. De secretaris notuleert en beheert de administratie van de adviesraad;
- leden van de adviesraad worden door de vergadering van eigenaars voor een periode van drie jaar benoemd. Bij onvoldoende kandidaten is herbenoeming van een lid mogelijk;
- leden van de adviesraad kunnen te allen tijde door de vergadering van eigenaars worden geschorst en/of ontslagen;
- bij belet of ontstentenis van een lid van de adviesraad kan de vergadering van eigenaars in diens vervanging voorzien;
- een lid van de adviesraad dient ook eigenaar te zijn. Indien een lid van de adviesraad geen lid meer is van de vereniging (oftewel geen eigenaar meer is van enig appartementsrecht van de VvE), komt het lidmaatschap van de adviesraad te vervallen en dient tijdens een eerstvolgende vergadering van eigenaars in diens vervanging voorzien te worden;
- leden van de adviesraad dienen onafhankelijk te handelen en mogen geen directe financiële of persoonlijke belangen hebben die strijdig zijn met het belang van de VvE. Het lidmaatschap van de adviesraad is dan ook niet verenigbaar met de functie van bestuurder en/of beheerder of als lid van de kascommissie. Elke schijn van belangenverstrengeling dient vermeden te worden;
- leden van de adviesraad onderschrijven het belang van het huishoudelijk reglement.

#### Vergoeding & onkosten:

leden van de adviesraad ontvangen geen vergoeding voor hun diensten, tenzij anders overeengekomen tijdens de vergadering van eigenaars. Ze hebben wel recht op vergoeding van redelijke onkosten (bijvoorbeeld reiskosten, printkosten) die zij maken in de uitoefening van hun taken.

# HUISHOUDELIJK REGLEMENT

## VERENIGING VAN EIGENAARS WOONWIJK 't SOPERSE BOS te Vinkel

---

### Vergaderingen:

De adviesraad vergadert tenminste zesmaal per jaar en voorts zo dikwijls als de leden van de adviesraad dat wensen. De adviesraad kan het VvE bestuur en/of de VvE beheerder oproepen in zijn vergadering aanwezig te zijn.

### Notulen:

Van de behandelde onderwerpen in de vergaderingen van de adviesraad worden notulen opgemaakt en beschikbaar gesteld aan het VvE bestuur en de VvE beheerder. De notulen worden tevens gepubliceerd in het voor alle leden toegankelijk digitaal systeem van de VvE beheerder.

## **Artikel 8. Enkele aanvullingen voor het bestuur en de VvE beheerder**

Het bestuur ontleent zijn bevoegdheden aan de wet, de splitsingsakte, het splitsingsreglement en de besluiten van de vergadering van eigenaars en draagt zorg dat alle eigenaar(s) en gebruiker(s) zich aan de regels van de reglementen en de gemaakte afspraken houden.

- Het bestuur van de VvE schrijft twee keer per jaar een vergadering van eigenaars uit. De vergaderdata worden aan het begin van elk jaar gepubliceerd.
- De uitnodiging van de vergadering bevat naast de vergaderpunten ook volmachten met stembriefjes. Bij het afgeven van een volmacht dient deze volledig ingevuld te zijn. In de uitnodiging staat ook benoemd dat om de best geïnformeerde keus te maken je het beste op de vergadering aanwezig kan zijn.
- Een vergadering van eigenaars vindt doorgaans doordeweeks in de avonden plaats.
- Een vergadering van eigenaars gaat bij onvoldoende quorum niet door. Een zogenaamde tweede vergadering zal worden uitgeschreven.
- Voor elke stemming tijdens een vergadering van eigenaars is een schriftelijke stemming van toepassing (stembriefjes). Zoals wettelijk bepaald worden alle stemuitslagen bekend gemaakt tijdens de vergadering waarin het besluit genomen is.
- Een onafhankelijke notulist notuleert de vergadering van eigenaars. Met onafhankelijk wordt bedoeld geen relatie tot bestuur, beheerder of eigenaar.
- De notulen, volmachten, presentielijst, actiepunten, besluitenlijst en stembriefjes van elke vergadering van eigenaars worden in het voor alle leden toegankelijk digitaal systeem van de VvE beheerder geadministreerd.
- Het VvE bestuur en de VvE beheerder verschaft op verzoek van leden, alle gewenste inlichtingen.
- Op verzoek van de adviesraad is het bestuur en de VvE beheerder bij haar vergaderingen aanwezig.
- Het VvE bestuur en de VvE beheerder dienen de adviesraad schriftelijk te informeren ten aanzien van de door haar afgegeven adviezen.

## **Artikel 9. Boetebepalingen**

- 9.1 Bij overtreding van één van de bepalingen van de wet, het splitsingsreglement, het huishoudelijk reglement of een besluit genomen tijdens een vergadering van eigenaars, moet het bestuur de betrokkene een schriftelijke waarschuwing sturen per aangetekende brief waarin de eigenaar(s) of gebruiker(s) op de overtreding wordt gewezen.
- 9.2 Klachten over een eigenaar(s) en/of gebruiker(s) kunnen schriftelijk worden ingediend bij het bestuur. Het verdient echter aanbeveling eerst de potentiële klacht met de (mede-)eigenaar(s) en/of gebruiker(s) te bespreken. De VvE beroept zich bovendien op het fatsoen en de redelijkheid van eigenaren/gebruikers. De VvE speelt in beginsel geen rol bij het oplossen van klachten over en/of bij geschillen tussen individuele eigenaren(s) en/of gebruiker(s).

# HUISHOUDELIJK REGLEMENT

## VERENIGING VAN EIGENAARS WOONWIJK 't SOPERSE BOS te Vinkel

- 9.3 Gezien artikel 29 lid 2 van de akte van splitsing is het VvE bestuur bevoegd de volgende boetes voor zodanige overtredingen of niet-nakoming op te leggen:
- € 90, = in geval van het plaatsen van fietsen, bromfietsen, voertuigen of andere voorwerpen op plaatsen die hiervoor niet zijn bestemd, als bedoeld in artikel 12 lid 1 van de akte van splitsing;
  - € 2.500, = in geval van verboden op-, aan- of onderbouw aan de opstallen behorend tot een privégedeelte, als bedoeld in artikel 13 lid 1 van de akte van splitsing en/of (ver)bouw in strijd met wet- en regelgeving;
  - € 2.500, = in geval van verboden (ver)bouw welke in strijd is met artikel 6 van dit huishoudelijk reglement;
  - € 1.000, = voor het aanbrengen van veranderingen in de gemeenschappelijke gedeelten en zaken, als bedoeld in artikel 9 lid 2 van de akte van splitsing;
  - € 200, = in geval van onredelijke hinder, als bedoeld in artikel 17 lid 1 van de akte van splitsing;
  - € 2.500, = in geval van afwijkend gebruik van het privégedeelte ten opzichte van voorschriften van het bestemmingsplan/omgevingsplan, als bedoeld in artikel 17 lid 4 van de akte van splitsing;
  - € 500, = voor het weigeren toestemming te verlenen tot toegang tot of het gebruik van een privégedeelte in het geval van noodzakelijk (planmatig) onderhoud aan de gemeenschappelijke gedeelten en zaken, als bedoeld in artikel 18 lid 3 van de akte van splitsing;
  - € 200, = in geval van geluidshinder, als bedoeld in artikel 20 van de akte van splitsing;
  - € 4000, = en een herplantplicht per boom ingeval het illegaal kappen van een boom;
  - € 4000, = per boom ingeval niet voldaan is aan de afgesproken termijn bij een herplantplicht;
  - € 1000, = in geval van weigering tot afgifte van een ondertekende gebruikersverklaring, als bedoeld in artikel 24 lid 1 van de akte van splitsing.
- 9.4 De in dit artikel opgesomde boetes zullen slechts na het verzenden van een schriftelijke waarschuwing kunnen worden opgelegd. Beroep ten aanzien van deze oplegging van boetes staat open bij de vergadering van eigenaars.

### **Artikel 10. Slotbepalingen**

- Eigenaren, gebruikers en huisgenoten van eigenaren of gebruikers worden geacht op de hoogte te zijn van dit huishoudelijk reglement en de akte van splitsing en dienen dit, onverminderd de overige wettelijke voorschriften stipt na te leven.
- Een eigenaar is ervoor verantwoordelijk dat bij verhuur of andere ingebruikgeving de gebruiker in kennis wordt gesteld van het bestaan van het huishoudelijk reglement en de inhoud daarvan. Er is geen beroep mogelijk door nieuwe eigenaren en/of gebruikers m.b.t. onbekendheid met dit reglement. Schade ontstaan door activiteiten die niet stroken met de akte van splitsing en/of dit reglement wordt verhaald op de eigenaar.
- Het bestuur van de VvE aanvaardt op geen enkele wijze enige aansprakelijkheid voor schade aan en/of diefstal van eigendommen van de eigenaren, hun huisgenoten, gebruikers en/of bezoekers, ontstaan in de wijk of de bij 't Soperse Bos behorende parkeervoorzieningen of het wegenstelsel.
- Op dit huishoudelijk reglement is het Nederlands recht van toepassing en wordt in geval van een geschil over (de uitvoering van) dit reglement, de rechtbank te 's-Hertogenbosch als bevoegde rechter aangemerkt.
- Het bestuur van de VvE is door de vergadering van eigenaars, middels het vaststellen van dit huishoudelijk reglement gemachtigd om voor het incasseren van de boetes die voortvloeien uit artikel 8.3 alle wettelijke maatregelen te treffen die het bestuur naar haar oordeel nodig acht, waaronder indien nodig het instellen van een gerechtelijke incassoprocedure om bij achterstallige betaling van de voorschotbijdragen, de verschuldigde bijdragen, boetes en kosten te incasseren, voorts om namens de vereniging van eigenaars in rechte te verschijnen en tenslotte al datgene te doen wat rechtens noodzakelijk is, waaronder het verstrekken van inlichtingen en het beproeven en het zo nodig tot stand brengen van een minnelijke regeling.

**Het huishoudelijk reglement is goedgekeurd tijdens de vergadering van eigenaars op 7 mei 2025**